

Nordea



Halvårsrapport 2025
Nordea Hypotek AB (publ)

Alternativa nyckeltal

För definitioner gällande de alternativa nyckeltalen se sidan 27.

	2025 Jan-Jun	2024 Jan-Jun	2024 Helår	2023 Helår
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, %	4,9	4,5	5,4	3,6
K/I-tal, %	59,8	58,5	53,0	65,8
Kreditförluster på årsbasis, räntepunkter ¹	-2,4	1,2	1,7	0,9
- varav kategori 1	-0,3	0,0	1,5	-0,3
- varav kategori 2	-1,4	0,4	-0,2	0,5
-varav kategori 3	-0,7	0,8	0,4	0,7
Andel osäkra fordringar (kategori 3), brutto, räntepunkter ¹	14,0	12,4	15,9	10,6
Andel osäkra fordringar (kategori 3), netto ¹	12,5	10,5	14,0	9,1
Total reserveringsgrad (kategori 1, 2 och 3) ¹	4,5	4,9	5,9	4,4
Reserver i relation till oreglerade lån (kategori 3), % ¹	10,4	15,6	11,8	15,0
Kärnprimärkapitalrelation, % ²	19,2	18,5	19,6	17,3
Primärkapitalrelation, % ²	19,2	18,5	19,6	17,3
Total kapitalrelation, % ²	19,2	19,5	19,6	18,3

1) Baseras på IFRS 9.

2) Inklusive årets resultat för helåren. För halvåren beräknas nyckeltalen exklusive årets vinst.

Halvårsrapport

Januari - juni 2025

Verksamhet

Bolaget är verksamt på den svenska marknaden och lämnar via moderbankens svenska filials distributionsnät krediter, huvudsakligen av långfristig karaktär, till privatpersoner, enskilda näringsidkare, kommuner samt andra juridiska personer. Ändamålet med kreditgivningen är huvudsakligen att finansiera fastigheter, bostadsrättslägenheter, ägarlägenheter, jord- och skogsbruk samt kommunal verksamhet. Den absoluta tyngdpunkten ligger på bostadsfinansiering. Krediterna är säkerställda främst genom pantträtt i fastigheter och bostadsrätter eller kommunal borgen.

Bostadsmarknaden i Sverige

Under det första halvåret har prisindex för privata bostäder i Sverige, HOXSWE, gått upp med 0,8 %. Prisindex är dock ned med -0,1 % sedan juni förra året. Prisutvecklingen för lägenheter har under samma period varit 0,5 % och för villor -0,5 % som snitt för landet. Prisutvecklingen har varit negativ under det andra kvartalet, HOXSWE -1,6 %. Sammanlagt ökade transaktionsvolymerna för villor men minskade för lägenheter, jämfört med samma period året innan.

Indexutfallen i slutet av andra kvartalet har på ett års sikt i stort sett varit oförändrade samtidigt som utbudet av bostadsannonser under 2025 i regel varit 10-20 % större i årstakt, annonseringstiderna längre och budpremierna måttliga. Transaktionsvolymerna har jämfört med de senaste tre åren varit procentuellt högre för villor, medan de för lägenheter varit aningen mer volatila. I jämförelse är det aktuella annonsutbudet för lägenheter mer än hälften större än för villor.

Resultat

Rörelseresultatet uppgick till 1092 mkr (938), en ökning med 16% jämfört med första halvåret 2024.

Resultatet har påverkats av främst följande faktorer jämfört med samma period föregående:

- Räntenettot ökade med 205 mkr till 2568 mkr, en förbättring med 9 %. Förändringen drivs främst av högre marginaler på utlåningsportföljen samt högre utlåningsvolym.
- Avgift- och provisionsnettot försämrades med -11mkr till -117 mkr.

- Nettoresultatet av finansiella poster till verkligt värde minskade och uppgick till 39 mkr (104 mkr). Detta är framförallt hänförligt till realiserade och orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument under säkringsredovisning och vinster vid återköp av emitterade obligationer.
- Rörelsekostnaderna uppgick till -1 489 mkr (-1 381 mkr), en ökning med 108 mkr. Ökningen förklaras främst av högre kostnader till Nordea Bank Abp för försäljning och distribution. I tillägg ökade de lagstadgade avgifterna med 6m och uppgick till -374 mkr (-368 mkr) vilket är ett resultat av högre resolutionsavgift.
- Kreditförlusterna minskade med 134m och uppgick under perioden till +92m (-42m).

Utlåning

Utlåningen till allmänheten uppgick vid periodens slut till 762 189 mkr (739 158), vilket innebar en ökning jämfört med årsskiftet med 3,1%. Utlåningen till privatmarknaden ökade med 1,8% och till juridiska personer med 8,3% jämfört med årsskiftet och uppgick vid periodens slut till 602 448 mkr respektive 159 741 mkr.

Den starka tillväxten under perioden bidrog till att öka Nordeas marknadsandel för bolån som uppgick per sista juni 2025 till 13,91% (13,83% vid början av året) enligt Statistiska Centralbyråns publicerade uppgifter om utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad. Detta placerar Nordea på andra plats avseende tillväxt för bolån under det första halvåret 2025 och befäster den redan starka tillväxttenden som bolaget haft de senaste åren.

Kreditkvalitet och kreditförluster

Kreditkvaliteten i Nordea Hypoteks låneportfölj förblir stark. Det har dessutom skett en viss förbättring under perioden gällande minskning av kunder med försenade betalningar, drivet bland annat av lägre styrränta. Belåningsgraden för fastigheter som används som säkerhet vid bolån ligger fortsatt på stabilt på nivåer, med en majoritet av portföljen under 50%, vilket ger Nordea en bra position vid eventuella återtaganden. Det är alltid kundens återbetalningsförmåga, inklusive påslag för stigande ränta, som ligger till grund för kreditbeslutet. På så sätt säkerställs den starka kreditkvaliteten över tid.

Kreditförlusterna netto är fortsatt på låga nivåer och uppgick under perioden till +92 mkr (-42 mkr under samma period föregående år). Detta är bland annat

drivet av minskade modellbaserade provisioner enligt IFRS9 modellen.

Avsättningar enligt ledningens bedömning

Under första halvåret 2025 har Nordea Hypotek minskat något på avsättningarna enligt ledningens bedömning (-56 mkr) utifrån förbättrad riskbild för bostadsmarknaden med lägre räntor och en lägre inflation. Bolaget håller dels en cyklisk reserv med syfte att ta höjd för förväntade kreditförluster till följd av ratingförsämringar som ännu inte har fångats upp av IFRS 9 modellen. I tillägg finns även en strukturell reserv som är till för år att täcka de identifierade utvecklingsbehoven i IFRS 9 modellen.

Totala kreditreserveringar uppgår per sista juni till 356 mkr jämfört med 450 mkr vid årets början. Det är ledningens bedömning att bolaget har en stabil reserv för att täcka förväntade kreditförluster i det nuvarande makroekonomiska läget samt planerade förbättringar av modeller och processer för avsättningar.

Finansiering

Långfristig finansiering sker huvudsakligen genom utgivning av säkerställda obligationer emitterade på den svenska marknaden. En säkerställd obligation är ett upplåningsinstrument, reglerat i lagen om utgivning av säkerställda obligationer (SFS 2003:1223), som ger investeraren en särskild förmånsrätt i händelse av låntagarens konkurs. Säkerställda obligationer emitteras på basis av tillgångar med hög kvalitet och efter särskilt tillstånd från Finansinspektionen.

Totalt emitterades under första halvåret 2025 säkerställda obligationer motsvarande 50 mkr jämfört med 60 mkr under första halvåret 2024. Utestående volym av obligationer vid halvårsskiftet 2025 uppgick till 390 mkr nominellt, varav 4 mkr utgivna i annan valuta än svenska kronor.

Bolaget hade även annan långfristig finansiering i form av MREL kvalificerade lån vilket uppgick till 25 mdkr vid utgången av första halvåret 2025.

Utöver den långfristiga upplåningen beskriven ovan tog bolaget även löpande kort upplåning från moderbolaget. Per den sista juni 2025 uppgick utestående belopp från sådan upplåning till 336 mdkr.

Rating

Nordea Hypotek har sedan juni 2006 ratingen Aaa hos Moody's Investor Service för de säkerställda obligationer som svarar för bolagets huvudsakliga långfristiga upplåning.

Kapitaltäckning

Nordea Hypotek använder IRK-metoden (intern risk-klassificering) för att beräkna kreditrisken i exponeringsklasserna företag, institut och hushåll. Vid juni månads utgång uppgick bolagets riskvägda tillgångar till 177 961 mkr (175 114 mkr) och ett kärnprimärkapital på 34 178 mkr. Den beräknade kärnprimärkapitalrelationen och kapitaltäckningsgraden var 19,2% vilket kan jämföras med 19,6% vid ingången av 2025. Förändringen förklaras framförallt av ökade utlåningsvolymerna som medför en ökning i de riskvägda tillgångarna samt minskade kapitalkvoter.

Förändringar i företagsledning och styrelse

Under första halvåret 2025 tillträdde Anders Nicander som ny ordförande i styrelsen och Jessica Didrikson tillträdde som ny styrelseledamot. Samtidigt lämnade dessa tre personer styrelsen: Per Långsved (tidigare ordförande), Maria Sahlén (tidigare ledamot) samt Emma Henriksson (tidigare ledamot). Under första halvåret skedde inga förändringar i företagsledningen.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Resultaträkning

		2025 Jan-Jun	2024 Jan-Jun	2024 Helår
Tkr	Not			
Rörelseintäkter				
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden		12 310 389	17 344 975	33 221 287
Övriga ränteintäkter		129 803	219 340	422 642
Räntekostnader		-9 871 907	-15 201 457	-28 398 935
Räntenetto		2 568 285	2 362 858	5 244 994
Avgifts- och provisionsintäkter		15 358	14 606	29 986
Avgifts- och provisionskostnader		-132 624	-120 626	-238 594
Avgifts- och provisionsnetto		-117 266	-106 020	-208 608
Nettoresultat av poster till verkligt värde		38 641	103 967	118 069
Summa rörelseintäkter		2 489 660	2 360 805	5 154 455
Rörelsekostnader				
<i>Allmänna administrationskostnader:</i>				
Personalkostnader		-20 509	-23 590	-42 207
Övriga kostnader	3	-1 094 486	-989 725	-2 206 248
Lagstadgade avgifter	4	-373 939	-367 661	-480 867
Summa rörelsekostnader		-1 488 934	-1 380 976	-2 729 322
Resultat före kreditförluster		1 000 726	979 829	2 425 133
Kreditförluster, netto	5	91 750	-41 837	-129 003
Rörelseresultat		1 092 476	937 992	2 296 129
Skatt		-224 951	-202 465	-491 696
Periodens resultat		867 525	735 527	1 804 433

Rapport över totalresultat

	2025 Jan-Jun	2024 Jan-Jun	2024 Helår
Tkr			
Periodens resultat	867 525	735 527	1 804 433
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
<i>Kassaflödessäkringar:</i>			
Värdeförändringar, netto efter skatt	-97 981	107 535	434 175
Omklassificerat till resultaträkningen, netto efter skatt	95 376	-107 661	-439 354
<i>Verkligt värde via övrigt totalresultat¹</i>			
Värdeförändringar, netto efter skatt	3 384	13 925	-1 327
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	779	13 799	-6 506
Totalresultat	868 304	749 326	1 797 927

1) Resultat från omvärderingar relaterade till säkrade risker i verkligt värde säkringar redovisas direkt i resultaträkningen.

Balansräkning

		2025 30 Jun	2024 31 Dec	2024 30 Jun
Tkr	Not			
Tillgångar				
Utlåning till kreditinstitut	6	6 759 288	8 722 812	6 904 987
Utlåning till allmänheten	6	762 189 271	739 157 568	723 059 911
Räntebärande värdepapper		19 289 646	20 048 614	19 918 333
Derivatinstrument		9 498 777	5 633 936	7 860 081
Förändringar av verkligt värde för räntesäkrade poster i säkringsportföljer		734 741	-315 506	-2 206 849
Uppskjutna skattefordringar		1 968	944	-
Aktuella skattefordringar		38 074	68 091	67 476
Övriga tillgångar		3 577 850	1 162 698	2 750 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	1 218	16 833
Summa tillgångar		802 089 615	774 480 375	758 370 995
Skulder				
Skulder till kreditinstitut		336 232 559	321 845 275	288 734 803
Emitterade värdepapper		421 922 301	409 927 170	425 346 727
Derivatinstrument		3 382 073	4 310 996	5 863 981
Skatteskulder		203 954	36 692	241 846
Övriga skulder		4 624 182	3 424 219	3 139 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 739	341 329	256 868
Uppskjutna skatteskulder		-	-	367
Avsättningar		6 264	5 455	5 461
Efterställda skulder		-	-	1 650 703
Summa skulder		766 632 072	739 891 136	725 239 977
Eget kapital				
Aktiekapital		110 000	110 000	110 000
Fond för verkligt värde		10 513	9 734	30 039
Balanserat resultat		34 469 505	32 665 072	32 255 452
Årets resultat		867 525	1 804 433	735 527
Summa eget kapital		35 457 543	34 589 239	33 131 018
Summa skulder och eget kapital		802 089 615	774 480 375	758 370 995

Rapport över förändringar i eget kapital

30 jun 2025	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital ¹	Kassaflödes-säkringar	Verkligt värde via	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
			övrigt totalresultat		
Tkr					
Ingående balans per 1 jan 2025	110 000	- 3 638	13 372	34 469 505	34 589 239
Periodens resultat	-	-	-	867 525	867 525
<i>Verkligt värde via övrigt totalresultat:</i>					
Värdeförändringar, netto efter skatt	-	-	3 384	-	3 384
<i>Kassaflödessäkringar:</i>					
Värdeförändringar, netto efter skatt	-	- 97 981	-	-	- 97 981
Omklassificerat till resultaträkningen	-	120 121	-	-	120 121
Skatt på omklassificerat till resultaträkningen	-	- 24 745	-	-	- 24 745
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	- 2 605	3 384	-	779
Totalresultat	-	- 2 605	3 384	867 525	868 304
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Aktierelaterade ersättningar	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Utgående balans per 30 jun 2025	110 000	- 6 243	16 756	35 337 030	35 457 543

1) Aktiekapital 100 000 aktier.

31 dec 2024	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital ¹	Kassaflödes-säkringar	Verkligt värde via	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
			övrigt totalresultat		
Tkr					
Ingående balans per 1 jan 2024	110 000	1 541	14 699	32 544 685	32 670 925
Årets resultat	-	-	-	1 804 433	1 804 433
<i>Verkligt värde via övrigt totalresultat:</i>					
Värdeförändringar, netto efter skatt	-	-	-1 327	-	-1 327
<i>Kassaflödessäkringar:</i>					
Värdeförändringar, netto efter skatt	-	434 175	-	-	434 175
Omklassificerat till resultaträkningen	-	-553 343	-	-	-553 343
Skatt på omklassificerat till resultaträkningen	-	113 989	-	-	113 989
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	-5 179	-1 327	-	-6 506
Totalresultat	-	-5 179	-1 327	1 804 433	1 797 927
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	2 300 000	2 300 000
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-2 380 723	-2 380 723
Skatt på lämnat koncernbidrag	-	-	-	490 429	490 429
Aktierelaterade ersättningar	-	-	-	-85	-85
Dividend	-	-	-	-289 234	-289 234
Utgående balans per 31 dec 2024	110 000	-3 638	13 372	34 469 505	34 589 239

1) Aktiekapital 100 000 aktier.

Rapport över förändringar i eget kapital, forts.

30 jun 2024	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital ¹	Kassaflödes- säkringar	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Balanserade vinstmedel	
Tkr					
Ingående balans per 1 jan 2024	110 000	1 542	14 699	32 544 685	32 670 926
Periodens resultat	-	-	-	735 527	735 527
Poster som kan omklassificeras till resultaträkningen					
<i>Verkligt värde via övrigt totalresultat:</i>					
Värdet förändringar, netto efter skatt	-	-	13 925	-	13 925
<i>Kassaflödessakringar:</i>					
Värdet förändringar, netto efter skatt	-	107 535	-	-	107 535
Omklassificerat till resultaträkningen	-	135 594	-	-	135 594
Skatt på omklassificerat till resultaträkningen	-	27 933	-	-	27 933
Övrigt totalresultat, netto efter skatt	-	126	13 925	-	13 799
Totalresultat	-	126	13 925	735 527	749 326
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Aktierelaterade ersättningar	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	289 234	289 234
Utgående balans per 30 jun 2024	110 000	1 416	28 624	32 990 978	33 131 018

1) Aktiekapital 100 000 aktier.

Kassaflödesanalys

	2025 Jan-jun	2024 Jan-jun	2024 Helår
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1 092 476	937 992	2 296 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 744 538	2 042 950	423 549
Betalda inkomstskatter	-28 021	-61 877	-66 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av den löpande verksamhetens tillgångar och skulder	3 808 993	2 919 065	2 653 228
Förändring av den löpande verksamhetens tillgångar			
Förändring av utlåning till allmänheten	-23 013 331	-6 534 539	-22 747 290
Förändring av räntebärande värdepapper	828 164	-68 022	-191 074
Förändring av derivatinstrument, netto	-2 021 454	283 259	2 389 705
Förändring av övriga tillgångar	-2 415 152	-722 418	865 107
Förändring av den löpande verksamhetens skulder			
Förändring av skulder till kreditinstitut	14 498 000	-4 975 001	27 704 000
Förändring av emitterade värdepapper	5 067 966	5 407 788	-10 932 713
Förändring av övriga skulder	1 199 963	-70 894	-2 166 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 855 844	-6 679 827	-5 078 884
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott	-	-	2 300 000
Utbetald utdelning	-	-289 234	-289 234
Avyttring av efterställda skulder	-	-	-1 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-289 234	360 766
Periodens kassaflöde	-2 046 851	-4 049 996	-2 064 889
Likvida medel vid periodens början	8 722 812	10 787 701	10 787 701
Likvida medel vid periodens slut	6 675 961	6 737 705	8 722 812
Förändring	-2 046 851	-4 049 996	-2 064 889

Noter till redovisningen

Noter

- Not 1 Redovisningsprinciper
- Not 2 Segmentsrapportering
- Not 3 Övriga kostnader
- Not 4 Lagstadgade avgifter
- Not 5 Kreditförluster, netto
- Not 6 Utlåning och osäkra lånefordringar
- Not 7 Klassificering av finansiella instrument
- Not 8 Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder
- Not 9 Finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde i balansräkningen
- Not 10 Åtaganden
- Not 11 Kapitaltäckning
- Not 12 Transaktioner med närstående
- Not 13 Risker och osäkerheter

Not 1. Redovisningsprinciper

Halvårsrapporten för Nordea Hypotek AB (publ) upprättas i enlighet med Lag (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag, Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2008:25 med tillägg), IAS 34 Delårsrapportering och redovisningsrekommendationen "RFR 2 Redovisning för juridiska personer" från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Detta innebär att Nordea Hypotek AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS), godkänd av EU-kommissionen, i den mån detta är möjligt inom ramen för svensk redovisningslagstiftning, och med beaktande av den nära kopplingen mellan finansiell rapportering och beskattning.

De tilläggsupplysningar som krävs enligt ovan nämnda standarder och lagstiftning har inkluderats i noterna eller i andra delar av denna halvårsrapport.

Rapporten innehåller ett sammandrag av de finansiella rapporterna och ska läsas tillsammans med de reviderade konsoliderade finansiella rapporterna för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024. Redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2024, med undantag för de förändringar som beskrivs nedan i avsnittet "Förändrade redovisningsprinciper och förändrad presentation". För ytterligare information, se redovisningsprinciper i årsredovisningen 2024.

Förändrade redovisningsprinciper och förändrad presentation

Förändringar i IFRS

Ändringar av IAS 21 Effekterna av ändrade valutakurser: Avsaknad av utbytbart, utfärdad av International Accounting Standards Board (IASB) började tillämpas av Nordea Hypotek den 1 januari 2025, men har inte haft någon betydande inverkan på Nordea Hypoteks redovisning.

Ändringar i IFRS som ännu inte tillämpats

IFRS 18 Utformning av och upplysningar i finansiella rapporter

I april 2024 publicerade IASB den nya standarden IFRS 18 Utformning av och upplysningar i finansiella rapporter som kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Med IFRS 18 införs nya krav på utformningen av och upplysningarna i finansiella rapporter. Genom IFRS 18 införs dessutom krav på sammanslagning och uppdelning av finansiell information i redovisningen. Det är i dagsläget oklart i vilken utsträckning RFR 2 och FFFS 2008:25 kommer att göra undantag från dessa regler och därmed hur de kommer att påverka Nordea Hypotek. Då uppställningsschemat för resultat- och balansräkningen styrs av ÅRKL förutses dock ingen betydande inverkan på redovisningen eller kapitaltäckningen.

Ändringar i klassificering och värdering av finansiella instrument (ändringar i IFRS 9 och IFRS 7)

I maj 2024 publicerade IASB ändringar i klassificeringen och värderingen av finansiella instrument (ändringar i IFRS 9 och IFRS 7).

Ändringarna förtydligar om avtalsenliga kassaflöden från finansiella tillgångar med särskilda villkor, kopplade till exempelvis ESG-mål, uppfyller kriteriet för endast betalning av kapitalbelopp och ränta (SPPI), vilket är en förutsättning för värdering till upplupet anskaffningsvärde. Enligt ändringarna kan vissa finansiella tillgångar, bland annat de med koppling till ESG-mål, uppfylla SPPI-kriteriet vid första redovisningstillfället, förutsatt att kassaflödena inte avviker väsentligt från kassaflödena från identiska finansiella tillgångar utan sådana villkor. Dessutom krävs ytterligare upplysningar om finansiella tillgångar och finansiella skulder med särskilda villkor. De nya kraven förväntas inte få någon betydande inverkan på Nordea Hypoteks redovisning eller kapitaltäckning när de tillämpas första gången, bortsett från kravet på de ytterligare upplysningarna.

Ändringarna förtydligar också egenskaperna hos instrument sammankopplade via avtal och utan regressrätt. Nuvarande bedömning är att dessa förtydliganden inte kommer att få någon betydande inverkan på klassificeringen av finansiella tillgångar eller kapitaltäckningen när de tillämpas första gången, men detta ska analyseras ytterligare och påverkas naturligtvis av vilka instrument Nordea Hypotek har i sin balansräkning vid tidpunkten för övergången.

Ändringarna innefattar också redovisning och bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder, inklusive ett valfritt undantag avseende bortbokning av finansiella skulder som regleras via ett elektroniskt betalningssystem. Nuvarande bedömning är att denna ändring inte får någon betydande inverkan på Nordeas Hypoteks redovisning eller kapitaltäckning när den tillämpas första gången, men detta ska analyseras ytterligare.

Ändringarna träder i kraft för räkenskapsår som börjar på eller efter den 1 januari 2026. Tidigare tillämpning tillåts. Ändringarna har godkänts av EU.

Övriga ändringar

Följande förändringar i IFRS som ännu inte tillämpats av Nordea Hypotek förväntas inte få någon betydande inverkan på Nordea Hypoteks redovisning eller kapitaltäckning när de tillämpas första gången:

- Avtal med hänvisning till naturberoende elektricitet (ändringar av IFRS 9 och IFRS 7)
- Årliga förbättringar – volym 11.

Not 2. Segmentsrapportering

Affärssegment

	Personal Banking		Business Banking		Group Treasury & Asset & Liability management		Övriga rörelse-segment		Summa rörelse-segment		Avstämning		Summa	
	Jan-jun 2025	2024	Jan-jun 2025	2024	Jan-jun 2025	2024	Jan-jun 2025	2024	Jan-jun 2025	2024	Jan-jun 2025	2024	Jan-jun 2025	2024
Mkr														
Resultaträkning														
Summa rörelse-intäkter	8 872	11 039	2 337	2 643	-9 194	-11 928	407	541	2 422	2 295	68	66	2 490	2 361
Rörelse-resultat	8 190	10 296	2 131	2 442	-9 193	-11 928	-104	62	1 024	872	68	66	1 092	938
Balansräkning														
Utlåning till allmänheten	567 393	553 953	159 585	137 135	-	-	35 211	31 972	762 189	723 060	-	-	762 189	723 060

Avstämning mellan summa rörelsesegment och finansiella rapporter

	Jan-Jun 2025		Jan-Jun 2024	
	Rörelse-resultat	Utlåning till allmänheten	Rörelse-resultat	Utlåning till allmänheten
Mkr				
Summa rörelsesegment	1 024	762 189	872	723 060
Koncernfunktioner och oallokerade poster	68	-	66	-
Summa	1 092	762 189	938	723 060

Not 3. Övriga kostnader

	2025 Jan-Jun	2024 Jan-Jun	2024 Helår
Tkr			
Porto-, telefon- och kontorskostnader	-161	-205	-362
Försäljningskostnader	-1 070 837	-965 671	-2 146 406
Konsult- och revisionstjänster ¹	-2 252	-2 207	-4 152
Marknadsdatatjänster	-8 302	-11 906	-27 454
Övrigt	-12 934	-9 736	-27 874
Summa	-1 094 486	-989 725	-2 206 248

1) Inkluderar arvoden och ersättning till revisorer.

Not 4. Lagstadgade avgifter

	2025 Jan-Jun	2024 Jan-Jun	2024 Helår
Tkr			
Resolutionsavgifter	-266 654	-254 455	-254 456
Banksskatt	-107 285	-113 206	-226 411
Summa	-373 939	-367 661	-480 867

Not 5. Kreditförluster, netto

	2025 Jan-Jun	2024 Jan-Jun	2024 Helår
Tkr			
Kreditförluster, kategori 1	11 450	1 601	-110 817
Kreditförluster, kategori 2	54 800	-13 940	13 344
Kreditförluster, icke fallerade	66 250	-12 339	-97 473
Kategori 3, fallerade			
Kreditförluster, individuellt värderade, modellbaserade	27 963	-25 899	-27 398
Konstaterade kreditförluster	-3 859	-5 114	-8 712
Minskning av avsättningar som tagits i anspråk för att täcka konstaterade kreditförluster	-	2 289	2 289
Återföringar av tidigare konstaterade kreditförluster	491	497	679
Återbetalningsrätt	905	-	901
Ny/ökad avsättning	-	-1 983	-
Återföring av avsättningar	-	711	711
Kreditförluster, fallerade	25 500	-29 498	-31 530
Kreditförluster, netto	91 750	-41 837	-129 003

	2025 Jan-Jun	2024 Jan-Jun	2024 Helår
Nyckeltal			
Kreditförluster på årsbasis, räntepunkter ¹	-2,4	1,2	1,7
-varav kategori 1	-0,3	0,0	1,5
-varav kategori 2	-1,4	0,4	-0,2
-varav kategori 3	-0,7	0,8	0,4

1) Baseras på IFRS 9.

Not 6. Utlåning och osäkra lånefordringar

	2025 30 Jun	2024 31 Dec	2024 30 Jun
Mkr			
Utlåning värderad till upplupet anskaffningsvärde som inte är osäkra (kategori 1 och 2)	768 221	747 133	729 415
Osäkra lånefordringar (kategori 3)	1 077	1 191	905
- varav reglerade	148	204	153
- varav oreglerade	929	987	752
Utlåning före reserver	769 298	748 324	730 320
-varav centralbanker och kreditinstitut	6 759	8 723	6 905
Reserver för osäkra lånefordringar (kategori 3)	-112	-140	-141
- varav reglerade	-37	-58	-46
- varav oreglerade	-75	-82	-95
Reserver för utlåning som inte är osäker (kategori 1 och 2)	-237	-304	-214
Reserver	-349	-444	-355
Utlåning, redovisat värde	768 949	747 880	729 965

Exponeringar värderade till upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde genom övrigt totalresultat, före reserver

	30 juni 2025		
Mkr	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3
Utlåning till allmänheten	757 720	10 501	1 077
Räntebärande värdepapper	9 704	-	-
Summa	767 424	10 501	1 077

	30 juni 2024		
Mkr	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3
Utlåning till allmänheten	705 019	24 396	905
Räntebärande värdepapper	9 518	-	-
Summa	714 537	24 396	905

Reserveringar och avsättningar

	30 juni 2025		
Mkr	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3
Utlåning till allmänheten	-154	-83	-112
Räntebärande värdepapper	-	-	-
Avsättningar för off-balance åtaganden	-6	-	-
Summa	-160	-83	-112

	30 juni 2024		
Mkr	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3
Utlåning till allmänheten	-49	-164	-141
Räntebärande värdepapper	-	-	-
Avsättningar för off-balance åtaganden	-5	-	-
Summa	-54	-164	-141

Not 6. Försättning

Förändring av reserver för lån värderade till upplupet anskaffningsvärde

Mkr	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Total
Ingående balans per 1 jan 2025	-165	-139	-140	-444
Nya eller förvärvade lånefordringar	-27	-1	0	-28
Överföringar från kategori 1 till kategori 2	6	-29	0	-23
Överföringar från kategori 1 till kategori 3	0	0	-6	-6
Överföringar från kategori 2 till kategori 1	-3	41	0	38
Överföringar från kategori 2 till kategori 3	0	6	-8	-2
Överföringar från kategori 3 till kategori 1	0	0	6	6
Överföringar från kategori 3 till kategori 2	0	-2	12	10
Förändringar i kreditrisk utan överföringar mellan kategorier	18	26	-15	29
Återbetalda eller borttagna lånefordringar	17	15	39	71
Bortskrivna lånefordringar	-	-	-	-
Utgående balans per 30 jun 2025	-154	-83	-112	-349

Mkr	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	Total
Ingående balans per 1 jan 2024	-52	-150	-116	-318
Nya eller förvärvade lånefordringar	-12	-8	-1	-21
Överföringar från kategori 1 till kategori 2	5	-66	-	-61
Överföringar från kategori 1 till kategori 3	-	-	-8	-8
Överföringar från kategori 2 till kategori 1	-2	39	-	37
Överföringar från kategori 2 till kategori 3	-	5	-29	-24
Överföringar från kategori 3 till kategori 1	-	-	-	-
Överföringar från kategori 3 till kategori 2	-	-2	18	16
Förändringar i kreditrisk utan överföringar mellan kategorier	6	-	-30	-24
Återbetalda eller borttagna lånefordringar	6	17	23	46
Bortskrivna lånefordringar	-	-	2	2
Utgående balans per 30 jun 2024	-49	-165	-141	-355

Nyckeltal	2025 30 Jun	2024 30 Jun	2024 31 Dec
Andel osäkra lånefordringar, (kategori 3), brutto ¹ , räntepunkter	14,0	12,4	15,9
Andel osäkra lånefordringar (kategori 3), netto ² , räntepunkter	12,5	10,5	14,0
Total reserveringsgrad ³ (kategori 1, 2 och 3) ³ , räntepunkter	4,5	4,9	5,9
Reserver i relation till osäkra lånefordringar (kategori 3) ⁴ , %	10,4	15,6	11,8
Kollektiva reserveringar i relation till utlåning i kategori 1 och 2 ⁵ , räntepunkter	3,1	2,9	4,1

1) Osäkra fordringar (kategori 3) före reserver dividerade med totala fordringar, värderade till upplupet anskaffningsvärde, före reserver.

2) Osäkra fordringar (kategori 3) efter reserver dividerade med totala fordringar, värderade till upplupet anskaffningsvärde före reserver.

3) Totala reserver dividerade med totala fordringar, värderade till upplupet anskaffningsvärde, före reserver.

4) Reserver för osäkra fordringar (kategori 3) dividerade med osäkra fordringar som värderats till upplupet anskaffningsvärde (kategori 3), före reserver.

5) Reserver för säkra fordringar (kategori 1 och 2) dividerade med säkra fordringar som värderats till upplupet anskaffningsvärde (kategorierna 1 och 2), före reserver.

Känsligheter

Reserveringarna är känsliga för ratingförändringar även om tröskelvärdena inte nås. Tabellen nedan visar hur reserveringarna påverkas om kreditkvaliteten för all utlåning i banken försämras med ett steg. Här beaktas effekten av både den högre risken för all exponering och överföringen av fordringar från kategori 1 till kategori 2 när de nått tröskelvärdet.

	30 jun 2025		30 jun 2024	
Mkr	Modellbaserade avsättningar	Avsättningar om ett stegs försämring	Modellbaserade avsättningar	Avsättningar om ett stegs försämring
Personal Banking	114	164	184	281
Business Banking	10	19	14	24
Large Corporates & Institutions	0	0	0	0
Övrigt	13	18	18	27
Summa	137	201	216	332

Not 6. Försättning

Framåtblickande information

Framåtblickande information används både vid bedömningen av betydande ökningar i kreditrisken och vid beräkningen av förväntade kreditförluster. Nordea Hypotek använder sig av tre makroekonomiska scenerier: ett grundscenariot, ett gynnsamt scenario och ett negativt scenario. Under första kvartalet tillämpade Nordea det negativa scenariot till 100 procent till följd av det spända läget i världshandeln som kan försämra de makroekonomiska utsikterna. Denna viktning behölls under andra kvartalet. De makroekonomiska scenarierna tas fram av Group Risk i Nordea, och baseras på Oxford Economics-modellen. Prognosen är en kombination av modellberäkningar och expertbedömningar, och den granskas och kvalitetskontrolleras noga. Modellen har tagits fram för att ge en bra beskrivning av de historiska sambanden mellan olika ekonomiska variabler och fånga de viktigaste kopplingarna mellan dessa variabler. Modellens prognosperiod är tio år. För längre perioder används ett långsiktigt medelvärde i beräkningarna av förväntade kreditförluster.

De makroekonomiska scenarierna speglar Nordea Hypotek prognoser för den ekonomiska utvecklingen i Norden mot bakgrund av fortsatt geopolitisk osäkerhet, handelskonflikter och svag tillväxt i tunga europeiska ekonomier. Vid framtagandet av scenarierna och deras inbördes viktning har Nordea Hypotek tagit hänsyn till prognoser från nordiska centralbanker, Nordeas analysavdelning och Europeiska centralbanken.

Grundscenariot påverkas av den fortsatta osäkerheten kring USA:s handelspolitik som har dämpat tillväxtutsikterna för de nordiska ekonomierna. Relativt hög tillväxt förväntas i den danska ekonomin 2025 där motorn utgörs av läkemedelsindustrin samt gas- och oljeutvinningen som återupptas i Nordsjön. Lägre räntor förväntas höja tillväxten i Finland och Sverige. Undantaget är Norge där tillväxten förväntas hamna nära noll de närmaste åren på grund av sjunkande investeringar i offshoresektorn. Den måttliga tillväxten i den norska fastlandsekonomin förväntas fortsätta.

Arbetslösheten förväntas vara mer eller mindre stabil de närmaste åren. En svag återhämtning på bostadsmarknaden förväntas de närmaste åren till följd av stärkt köpkraft hos hushållen. Det finns nedåtrisker i grundscenariot. Det positiva scenariot avviker mer från grundscenariot än det negativa scenariot.

Nordea Hypotek två alternativa makroekonomiska scenarier omfattar en rad rimliga riskfaktorer som kan få tillväxten att avvika från grundscenariot. En upptrappad handelskonflikt mellan USA och flera länder kan leda till lågkonjunktur i Europa och Norden till följd av uppskjutna investeringar, lägre export och mindre konsumtion om arbetsmarknaden försvagas. Vidare kan centralbankerna bedöma att handelstullar bara innebär en tillfälligt högre inflationsrisk och fortsätta sänka sina styrräntor så att ränteläget hamnar under basscenariot. Om å andra sidan tullarna blir lägre och osäkerheten kring handelspolitiken upphör kan detta leda till en starkare återhämtning än den som ingår i grundscenariot.

Vid slutet av andra kvartalet 2025 uppgick justeringarna i förhållande till de modellberäknade reserveringarna/avsättningarna till SEK 356m, inklusive reserveringar enligt ledningens bedömning.

Reserveringarna enligt ledningens bedömning innefattar beräknade kreditförluster som ännu inte fångas upp av IFRS 9-modellen. Reserveringarna ligger fortsatt på en hög nivå till följd av den fortsatt förhöjda makroekonomiska osäkerheten och den geopolitiska utvecklingen. De samlade reserveringarna enligt ledningens bedömning uppgick till SEK 232m i slutet av perioden.

Scenarier och avsättningar

30 jun 2025

		2025	2026	2027	Förväntade kreditförluster oviktat, mkr	Sannolik- hetsvikt	Modell- baserade avsättningar, mkr	Justeringar modell- baserade avsättningar, mkr	Summa avsättningar, mkr
Gynnsamt scenario	BNP tillväxt, %	1,2	3,2	2,2					
	Arbetslöshet, %	8,1	7,7	7,6	119	0%			
	Förändring i hushållskonsumtion, %	2,2	3,2	3,0					
	Förändring i fastighetspriser, %	1,4	3,3	3,4					
Basscenario	BNP tillväxt, %	0,3	2,1	2,2					
	Arbetslöshet, %	8,3	8,2	8,0	122	0%	137	219	356
	Förändring i hushållskonsumtion, %	2,0	2,7	2,6					
	Förändring i fastighetspriser, %	0,5	2,5	3,3					
Negativt scenario	BNP tillväxt, %	-1,5	-0,6	1,6					
	Arbetslöshet, %	9,6	10,6	10,4	137	100%			
	Förändring i hushållskonsumtion, %	1,1	0,7	0,3					
	Förändring i fastighetspriser, %	-2,2	-2,4	1,7					

Not 6. Fortsättning

Scenarier och avsättningar

31 dec 2024

		2025	2026	2027	Förväntade kreditförluster oviktat, mkr	Sannolik- hetsvikt	Modell- baserade avsättningar, mk	Justeringar modell- baserade avsättningar, mkr	Summa avsättningar, mkr
Gynnsamt scenario	BNP tillväxt, %	3,5	2,6	1,8					
	Arbetslöshet, %	8,0	7,6	7,6					
	Förändring i hushållskonsumtion, %	3,1	3,2	3,0	139	20%			
	Förändring i fastighetspriser, %	5,1	2,9	2,0					
Basscenario	BNP tillväxt, %	2,1	2,3	1,8					
	Arbetslöshet, %	8,4	8,0	8,0					
	Förändring i hushållskonsumtion, %	2,8	2,9	2,9	142	60%	144	306	450
	Förändring i fastighetspriser, %	3,6	2,6	2,0					
Negativt scenario	BNP tillväxt, %	-1,8	1,3	1,8					
	Arbetslöshet, %	10,7	10,6	10,4					
	Förändring i hushållskonsumtion, %	1,1	1,5	2,3	158	20%			
	Förändring i fastighetspriser, %	-3,2	0,6	2,0					

Not 7. Klassificering av finansiella instrument

Mkr	Upplupet anskaffnings- värde (AC)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Verkligt värde via övrigt total- resultat (FVOCI)	Icke finansiella tillgångar	Summa
		Obliga- toriska			
Tillgångar					
Utlåning till kreditinstitut	6 759	-	-	-	6 759
Utlåning till allmänheten	762 189	-	-	-	762 189
Räntebärande värdepapper	-	9 586	9 704	-	19 290
Derivatinstrument	-	9 499	-	-	9 499
Förändringar av verkligt värde för räntesäkrade poster i säkringsportföljer	735	-	-	-	735
Uppskjutna skattefordringar	-	-	-	2	2
Aktuella skattefordringar	-	-	-	38	38
Övriga tillgångar	3 570	-	-	8	3 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	-	-	-
Summa 30 Jun 2025	773 253	19 085	9 704	48	802 090
Summa 31 Dec 2024	748 721	16 059	9 624	76	774 480

Not 7. Fortsättning

Mkr	Upplupet anskaffnings- värde (AC)	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen		Summa
		Obliga- toriska	Icke finansiella skulder	
Skulder				
Skulder till kreditinstitut	336 233	-	-	336 233
Emitterade värdepapper	421 922	-	-	421 922
Derivatinstrument	-	3 382	-	3 382
Förändringar av verkligt värde för räntesäkrade poster i säkringsportföljer	-	-	-	-
Aktuella skatteskulder	-	-	204	204
Övriga skulder	4 623	-	1	4 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-	261	261
Uppskjutna skatteskulder	-	-	-	-
Avsättningar	6	-	-	6
Pensionsförpliktelser	-	-	-	-
Efterställda skulder	-	-	-	-
Summa 30 Jun 2025	762 784	3 382	466	766 632
Summa 31 Dec 2024	735 199	4 311	381	739 891

Not 8. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder

	30 jun 2025		30 dec 2024	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Mkr				
Finansiella tillgångar				
Utlåning	769 683	778 510	747 565	755 363
Räntebärande värdepapper	19 290	19 290	20 049	20 049
Derivatinstrument	9 499	9 499	5 634	5 634
Övriga tillgångar	3 570	3 570	1 155	1 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	1	1
Summa	802 042	810 869	774 404	782 202
Finansiella skulder				
Inlåning och skuldinstrument	758 155	759 614	731 773	732 423
Derivatinstrument	3 382	3 382	4 311	4 311
Övriga skulder	4 623	4 623	3 420	3 420
Avsättningar	6	6	5	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	0	1	1
Summa	766 166	767 625	739 510	740 160

Fastställandet av verkligt värde beskrivs i årsredovisningen 2024, not 26, "Tillgångar och skulder till verkligt värde".

Not 9. Finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde i balansräkningen

	Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad (nivå 1)	Värderings-metod baserad på observerbara marknadsdata (nivå 2)	Värderings-metod baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)	Summa
30 Jun 2025, Mkr				
Tillgångar till verkligt värde i balansräkningen ¹				
Räntebärande värdepapper	-	19 290	-	19 290
Derivatinstrument	-	9 499	-	9 499
Summa	-	28 789	-	28 789

	Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad (nivå 1)	Värderings-metod baserad på observerbara marknadsdata (nivå 2)	Värderings-metod baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)	Summa
30 Jun 2025, Mkr				
Skulder till verkligt värde i balansräkningen ¹				
Derivatinstrument	-	3 382	-	3 382
Summa	-	3 382	-	3 382

1) Samtliga poster värderas till verkligt värde vid slutet av varje rapportperiod.

Not 9. Försättning

31 Dec 2024, Mkr	Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad (nivå 1)	Värderings-metod baserad på observerbara marknadsdata (nivå 2)	Värderings-metod baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)	Summa
Tillgångar till verkligt värde i balansräkningen ¹				
Räntebärande värdepapper	-	20 049	-	20 049
Derivatinstrument	-	5 634	-	5 634
Summa	-	25 683	-	25 683

31 Dec 2024, Mkr	Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad (nivå 1)	Värderings-metod baserad på observerbara marknadsdata (nivå 2)	Värderings-metod baserad på icke observerbara marknadsdata (nivå 3)	Summa
Skulder till verkligt värde i balansräkningen ¹				
Derivatinstrument	-	4 311	-	4 311
Summa	-	4 311	-	4 311

1) Samtliga poster värderas till verkligt värde vid slutet av varje rapportperiod.

Not 10. Åtaganden

	30 Jun 2025	31 Dec 2024	30 Jun 2024
Tkr (nominella belopp)			
Kreditlöften ¹	53 101 781	47 049 967	50 942 476
Övriga åtagande ²	4 652 524	3 248 331	4 217 537
Summa	57 754 305	50 298 298	55 160 013

1) Kreditlöften utgörs av nya kreditlöften, samt kreditlöften som utökar kundens befintliga belåning i samband med bostadsaffärer.

2) Avser beviljade ej ännu utbetalda lån.

Not 11. Kapitäläckning

Dessa upplysningar har tagits fram i enlighet med del 8 i kapitäläckningsförordningen (CRR) och gällande nationella regler.

Nyckeltal

Totala kapitalbasen per sista juni 2025 uppgick till 34 179 mkr, en ökning med 36 mkr jämfört med föregående halvårsskifte 2024. REA ökade med 2 673 mkr under samma period. Bruttosoliditetsgraden var oförändrad på 4,2% jämfört med första halvåret 2024.

	2025 30 jun	2024 31 Dec	2024 30 jun
Kapitalbas, Mkr			
Kärnprimärkapital (CET 1)	34 178	34 299	32 354
Primärkapital (Tier 1)	34 178	34 299	32 354
Kapitalbas	34 179	34 338	34 143
Riskvägda exponeringsbelopp (REA), Mkr			
Totalt riskvägt exponeringsbelopp	177 961	175 114	175 288
Kapitalrelationer (som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet)			
Kärnprimärkapitalrelation (%)	19,2	19,6	18,5
Primärkapitalrelation (%)	19,2	19,6	18,5
Total kapitalrelation (%)	19,2	19,6	19,5
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera andra risker än risken för alltför låg bruttosoliditet, baserat på SREP (som en procentandel av riskvägt exponeringsbelopp)			
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera andra risker än risken för alltför låg bruttosoliditet (%)	1,6	1,6	1,6
- varav: ska utgöras av kärnprimärkapital (procentenheter)	0,9	0,9	0,9
- varav: ska utgöras av primärkapital (procentenheter)	1,2	1,2	1,2
Totala kapitalbaskrav för översyns- och utvärderingsprocessen (%)	9,6	9,6	9,6
Kombinerat buffertkrav och samlat kapitalkrav (som en procentandel av det riskvägda exponeringsbeloppet)			
Kapitalkonserveringsbuffer (%)	2,5	2,5	2,5
Konserveringsbuffer på grund av makrotillsynsrisiker eller systemrisker identifierade på medlemsstatsnivå (%)	0,0	0,0	0,0
Institutionsspecifik konkracyklisk kapitalbuffer (%)	2,0	2,0	2,0
Systemriskbuffer (%)	-	-	-
Buffert för globalt systemviktiga institut (G-SII) (%)	-	-	-
Buffert för andra systemviktiga institut (O-SII) (%)	1,0	1,0	1,0
Kombinerat buffertkrav (%)	5,5	5,5	5,5
Samlade kapitalkrav (%)	15,1	15,1	15,1
Tillgängligt kärnprimärkapital efter uppfyllande av de totala kapitalbaskraven för översyns- och utvärderingsprocessen (i %)	9,6	10,0	9,9
Bruttosoliditetsgrad			
Totalt exponeringsmått, Mkr	811 951	785 353	771 281
Bruttosoliditetsgrad (%)	4,2	4,4	4,2
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera risken för alltför låg bruttosoliditet (som en procentandel av det totala exponeringsmålet)			
Ytterligare kapitalbaskrav för att hantera risken för alltför låg bruttosoliditet (%)	-	-	-
- varav: ska utgöras av kärnprimärkapital (procentenheter)	-	-	-
Totalt bruttosoliditetskrav enligt SREP (%)	3,0	3,0	3,0
Bruttosoliditetsbuffert och samlat bruttosoliditetskrav (som procentandel av totalt exponeringsmått)			
Buffertkrav för bruttosoliditet (%)	-	-	-
Samlat bruttosoliditetskrav (%)	3,0	3,0	3,0

Not 11. Fortsättning

	2025	2024	2024
	30 jun	31 Dec	30 jun
Likviditetstäckningskvot			
Totala högkvalitativa likvida tillgångar (viktat värde – genomsnitt)	18 779	19 472	19 343
Likviditetsutflöden – totalt viktat värde	5 302	3 934	4 291
Likviditetsinflöden – totalt viktat värde	3 977	2 950	3 218
Totala nettolikviditetsutflöden (justerat värde)	1 326	983	1 073
Likviditetstäckningskvot (i %)	1 417	1 980	1 803
Stabil nettofinansieringskvot			
Total tillgänglig stabil finansiering	608 453	579 450	587 532
Totalt behov av stabil finansiering	562 476	529 889	534 496
Stabil nettofinansieringskvot (%)	108	109	110

Sammanfattning av poster som ingår i kapitalbasen

	2025	2024	2024
Mkr	30 Jun	31 Dec	30 Jun
Eget kapital i den konsoliderade situationen	34 590	34 675	32 395
Föreslagen/verkställd utdelning	-	-	-
Kärnprimärkapital före avdrag enligt CRR	34 590	34 675	32 395
Uppskjutna skattefordringar	-	-	-
Immateriella tillgångar	-	-	-
IRK-reserveringar underskott (-)	-385	-349	-19
Pensionstillgångar utöver relaterade förpliktelser ¹	-11	-12	-7
Övriga poster, netto	-15	-15	-15
Summa avdrag från kärnprimärkapitalet enligt CRR	-412	-376	-41
Kärnprimärkapital (netto efter avdrag)	34 178	34 299	32 354
Övrigt primärkapital före avdrag enligt CRR	-	-	-
Summa avdrag från övrigt primärkapital enligt CRR	-	-	-
Övrigt primärkapital	-	-	-
Primärkapital (netto efter avdrag)	34 178	34 299	32 354
Supplementärt kapital före avdrag enligt CRR	-	-	1 650
IRK-reserveringar, överskott (+)	1	39	139
Pensionstillgångar utöver relaterade förpliktelser	-	-	-
Övriga poster, netto	-	-	-
Summa avdrag från supplementärt kapital enligt CRR	1	39	139
Supplementärt kapital	1	39	1 789
Kapitalbas (netto efter avdrag)¹	34 179	34 338	34 143

1) Förutsätter godkännande från Finansinspektionen.

Not 11. Fortsättning

Minimikrav på kapitaltäckning och riskexponeringsbelopp

Mkr	30 jun 2025		31 dec 2024		30 jun 2024	
	Minimikrav på kapital- täckning	Risk- exponerings- belopp	Minimikrav på kapital- täckning	Risk- exponerings- belopp	Minimikrav på kapital- täckning	Risk- exponerings- belopp
Kreditrisk	7 220	90 256	7 882	98 521	4 572	57 147
- varav motpartsrisk	211	2 642	103	1 289	120	1 505
IRK-metoden	6 082	76 021	6 749	84 364	3 384	42 300
- varav suveräna exponeringar	-	-	-	-	-	-
- företag	1 725	21 558	1 696	21 203	1 648	20 594
- med den avancerade IRK- metoden	1 568	19 605	1 696	21 203	1 648	20 594
- med den grundläggande IRK-metoden	156	1 953	-	-	-	-
- varav institut	29	388	40	500	41	518
- varav hushållsexponeringar	4 327	54 087	5 012	62 654	1 695	21 187
- med säkerhet i fastighet	3 927	49 088	4 641	58 018	1 607	20 092
- övriga	400	4 999	371	4 636	88	1 094
- varav övriga	1	8	1	7	0	2
Schablonmetoden	1 139	14 236	1 133	14 158	1 188	14 847
- varav stater eller centralbanker	0	5	0	2	-	-
- varav kommuner eller lokala myndigheter	-	-	-	-	-	-
- varav offentlig sektor	-	-	-	-	-	-
- varav multilaterala utvecklingsban	-	-	-	-	-	-
- varav internationella organisatione	-	-	-	-	-	-
- varav institut	1 138	14 231	1 133	14 156	1 188	14 844
- varav företag	-	-	-	-	-	-
- varav hushåll	-	-	-	-	-	-
- varav exponeringar med säkerhet i fastighet	-	-	-	-	-	-
- varav fallerande	-	-	-	-	0	3
- varav förenade med särskilt hög r	-	-	-	-	-	-
- varav säkerställda obligationer	-	-	-	-	-	-
- varav institut och företag med kortfristigt kreditbetyg	-	-	-	-	-	-
- varav fondföretag	-	-	-	-	-	-
- varav aktier	-	-	-	-	-	-
- varav övriga	-	-	-	-	-	-
Risk hänförlig till kreditvärdighetsjustering	-	-	-	-	-	-
Marknadsrisk	-	-	-	-	-	-
- varav handelslager, interna modell	-	-	-	-	-	-
- varav handelslager, schablon- metoden	-	-	-	-	-	-
- varav övrig verksamhet, schablon-	-	-	-	-	-	-
Avvecklingsrisk	-	-	-	-	-	-
Operativ risk	736	9 203	770	9 620	770	9 620
Schablonmetoden	736	9 203	770	9 620	770	9 620
Ytterligare riskexponerings- belopp för finskt riskvikts- oolv enl. art 458 CRR	-	-	-	-	-	-
Ytterligare riskexponerings- belopp för svenskt riskviktsoolv enl. art 458 CRR	6 273	78 412	5 358	66 972	8 682	108 521
Ytterligare kapitalkrav enligt Artikel 3 CRR	7	90	-	-	-	-
Summa	14 237	177 961	14 009	175 114	14 023	175 288

Not 11. Fortsättning

Minimikapitalkrav, pelare 2-krav och kapitalbuffertar

Procent	Minimi- kapitalkrav	Pelare 2- krav ²	Kapitalbuffertar				Summa kapital- buffetar ¹	Summa
			CCoB	CCyB	O-SII	SRB		
Kärnprimärkapital	4,5	0,9	2,5	2,0	1,0	0,0	5,5	10,9
Primärkapital	6	1,2	2,5	2,0	1,0	0,0	5,5	12,7
Kapitalbas	8	1,6	2,5	2,0	1,0	0,0	5,5	15,1
Mkr								
Kärnprimärkapital	8 008	1 602	4 449	3 542	1 780	0	9 771	19 381
Primärkapital	10 678	2 136	4 449	3 542	1 780	0	9 771	22 584
Kapitalbas	14 237	2 847	4 449	3 542	1 780	0	9 771	26 855

1. Nordea Hypotek AB omfattas inte av några krav på systemriskbuffert (SRB).

2. I den samlade kapitalbedömningen (SREP) för 2025 informerade tillsynsmyndigheten att Nordea Hypotek AB (publ) ska ha en kapitalbas enligt pelare 2 på 1,6 procent och ett kärnprimärkapital på 0,9 procent.

Kreditriskexponering där interna modeller används, uppdelade efter kreditbetyg och riskklass

Mkr	Exponering i balansräknin- gen, Mkr	Exponering utanför balansräknin- gen, Mkr	Exponering vid fallissemang (EAD), Mkr ¹	varav EAD utanför balansräknin- gen, Mkr	Exponeringsv iktad genomsnittli- g riskvikt, %
Företag, grundläggande IRK-metoden:	4 356	-	4 356	-	44,8
<i>varav</i>					
- ratingklass 6	-	-	-	-	-
- ratingklass 5	-	-	-	-	-
- ratingklass 4	4 331	-	4 331	-	44,9
- ratingklass 3	24	-	24	-	26,8
- ratingklass 2	-	-	-	-	-
- ratingklass 1	1	-	1	-	234,3
- utan rating	-	-	-	-	-
- fallerade	-	-	-	-	-
Företag, avancerade IRK-metoden:	133 441	-	126 039	-	15,6
<i>varav</i>					
- ratingklass 6	84 194	-	81 964	-	5,8
- ratingklass 5	12 699	-	8 109	-	24,6
- ratingklass 4	33 445	-	32 910	-	35,7
- ratingklass 3	2 640	-	2 613	-	35,5
- ratingklass 2	286	-	284	-	35,5
- ratingklass 1	78	-	65	-	35,0
- utan rating	36	-	32	-	38,8
- fallerade	63	-	63	-	148,5
Institut, grundläggande IRK-metoden:	7 300	-	7 300	-	5,0
<i>varav</i>					
- ratingklass 6	6 896	-	6 896	-	5,0
- ratingklass 5	404	-	404	-	5,2
- ratingklass 4	-	-	-	-	-
- ratingklass 3	-	-	-	-	-
- ratingklass 2	-	-	-	-	-
- ratingklass 1	-	-	-	-	-
- utan rating	-	-	-	-	-
- fallerade	-	-	-	-	-

Not 11. Fortsättning

Hushåll, exponeringar med säkerhet i fastighet:	560 328	57 754	517 367	4 653	9,5
<i>varav</i>					
- scoringklass A	430 567	44 334	390 511	3 571	5,1
- scoringklass B	84 869	8 909	82 239	718	13,2
- scoringklass C	22 083	2 311	21 965	186	25,5
- scoringklass D	15 941	1 663	15 767	134	45,8
- scoringklass E	3 216	284	3 226	23	68,6
- scoringklass F	2 627	252	2 642	20	93,0
- utan scoring	33	-	33	-	0,4
- fallerade	994	-	985	-	89,3
 Hushåll, övriga exponeringar:	 43 288	 -	 43 284	 -	 11,5
<i>varav</i>					
- scoringklass A	30 926	-	30 925	-	5,6
- scoringklass B	7 881	-	7 881	-	14,8
- scoringklass C	2 221	-	2 219	-	28,5
- scoringklass D	1 530	-	1 530	-	50,7
- scoringklass E	300	-	300	-	79,7
- scoringklass F	260	-	260	-	99,5
- utan scoring	2	-	2	-	0,5
- fallerade	167	-	167	-	111,7
 Övriga motpartslösa tillgångar	 8	 -	 8	 -	 100,0

Nordea Hypotek AB har inte följande IRK-kategorier, aktier, krediter till stater och centralbanker samt kvalificerade rullande hushållsexponeringar.

1. Inkluderar exponeringar vid fallissemang för poster inom och utanför balansräkningen, derivat samt värdepappersfinansiering.

Not 12. Transaktioner med närstående

Informationen nedan presenteras ur Nordea Hypoteks perspektiv, det vill säga den visar hur Nordea Hypoteks siffror har påverkats av transaktioner med närstående parter.

Balansräkning

Tkr	Koncernföretag	
	30 jun 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Utlåning till kreditinstitut	6 759 288	8 722 812
Utlåning till allmänheten	-	-
Derivatinstrument	9 506 871	5 642 884
Övriga tillgångar	3 569 967	1 155 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	1 218
Summa tillgångar	19 836 126	15 522 239

Skulder

Skulder till kreditinstitut	336 232 559	321 845 275
Emitterade värdepapper	32 951 223	61 175 003
Derivatinstrument	3 382 073	4 311 248
Övriga skulder	4 622 206	3 422 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 844	211 755
Efterställda skulder	-	-
Summa skulder	377 349 905	390 966 232

Resultaträkning

Tkr	Koncernföretag	
	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Ränteintäkter	481 809	2 960 064
Räntekostnader	-5 310 520	-11 220 146
Avgifts- och provisionskostnader	-110 598	-102 862
Nettoresultat av poster till verkligt värde	2 695 504	-437 786
<i>Allmänna administrationskostnader:</i>		
Övriga administrationskostnader	-1 070 832	-965 591
Summa	-3 314 637	-9 766 321

Not 13. Risker och osäkerheter

Kreditrisk är den mest betydande riskexponeringen för bolaget. Bolaget är också exponerat för marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk inkluderat legala risker. Dessa risker är inneboende i bolagets affärsverksamhet och accepteras till en viss nivå. Risklimiter har satts av styrelsen i riskaptiten och innefattar samtliga materiella risker som bolaget är exponerat mot. Riskaptiten uppdaterades senast under februari 2025.

Den finns signifikanta risker kopplat till den makroekonomiska utvecklingen, bland annat genom den geopolitiska osäkerheten och spänningar i världshandeln. Riksbanken sänkte under juni styrräntan med 25 baspunkter, dock råder fortfarande osäkerhet kring den framtida inflationen och ränteutvecklingen vilken kan påverka bostadsmarknaden och efterfrågan på bostadskrediter.

Kreditrisken i låneportföljen hade en positiv utveckling under första halvåret 2025 och förlusterna under perioden var på mycket låga nivåer. Det finns dock ogynnsamma scenarier där kreditförlusterna kan öka på ett betydande sätt. Mer information om kreditportföljen finns i not 6 utlåning och osäkra lånefordringar.

Några utestående tvister eller processer i vilka krav av väsentlig omfattning framförts mot bolaget föreligger inte.

Alternativa nyckeltal – definitioner

Nordea Hypoteks alternativa resultatmått redovisas för att ge läsarna av Nordea Hypoteks finansiella rapporter relevant information så att de kan bilda sig en uppfattning om Nordea Hypoteks resultat. De alternativa resultatmått för kapitaltäckning visar Nordea Hypoteks balans mellan kapital och risk. De alternativa resultatmått för utlåning ger information om Nordea Hypoteks avsättningar i förhållande till kreditrisken. Avkastning på eget kapital ger information om Nordea Hypoteks resultat i förhållande till olika investeringsmått. K/I-talet är ett lönsamhetsmått och visar Nordea Hypoteks kostnader i förhållande till intäkterna. Utvecklingen jämfört med tidigare perioder redovisas ofta i lokala valutor för att spegla de underliggande resultaten på ett bättre sätt.

Avkastning på genomsnittligt eget kapital

Årets resultat i relation till eget kapital, kvartalsgenomsnitt.

K/I-tal

Rörelsekostnader dividerat med rörelseintäkter.

Kreditförluster på årsbasis (IFRS 9)

Kreditförluster, netto (på årsbasis) dividerade med utgående balans per kvartal för utlåning till allmänheten värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Andel osäkra fordringar (kategori 3), brutto (IFRS 9)

Osäkra fordringar (kategori 3) före reserver dividerade med totala fordringar, värderade till upplupet anskaffningsvärde, före reserver.

Andel osäkra fordringar (kategori 3), netto (IFRS 9)

Osäkra fordringar (kategori 3) efter reserver dividerade med totala fordringar, värderade till upplupet anskaffningsvärde, före reserver.

Total reserveringsgrad (kategori 1, 2 och 3) (IFRS 9)

Totala reserver dividerade med totala fordringar, värderade till upplupet anskaffningsvärde, före reserver.

Reserver i relation till oreglerade lån (kategori 3) (IFRS 9)

Reserver för osäkra fordringar (kategori 3) dividerade med osäkra fordringar som värderas till upplupet anskaffningsvärde (kategori 3), före reserver.

Kärnprimärkapitalrelation

Kärnprimärkapitalrelationen beräknas enligt kraven i kapitaltäckningsdirektivet och är kvoten av kärnprimärkapitalet dividerat med riskexponeringsbeloppet.

Primärkapitalrelation

Primärkapital i förhållande till riskvägt belopp. Primärkapitalet utgörs av både kärnprimärkapital och övrigt primärkapital.

Total kapitalrelation

Den totala kapitalrelationen är kvoten av kapitalbasen dividerat med riskexponeringsbeloppet. Kapitalbas är summan av primärkapital och supplementärt kapital.

Styrelsens försäkran

Halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Stockholm, 22 augusti 2025

Anders Nicander
Styrelsens ordförande

Peter Dalmalm Jessica Didrikson

Elisabeth Olin Tina Sandvik Adam Wastå

Pia Tverin
Verkställande direktör

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport)

Till styrelsen i Nordea Hypotek AB (publ), org.nr 556091–5448

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Nordea Hypotek AB (publ) per 30 juni 2025 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och lagen om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag.

Stockholm den 22 augusti 2025

BDO MÅLARDALEN AB

Per Fridolin

Auktoriserad revisor

Publikation av årsredovisningen 2025

Nordea Hypoteks årsredovisning för räkenskapsåret 2025 kommer att publiceras under februari eller mars 2026 i samband med ett börsmeddelande och finns då även tillgänglig på [nordea.com](https://www.nordea.com).

Adresser

Nordea Hypotek AB (publ)

Besöksadress:	Smålandsgatan 15–17
Postadress:	L8300, 105 71 Stockholm
Press Nordea Sverige:	+46 771 40 10 60
Internet:	www.nordea.se

Org.nr:	556091-5448
LEI nr:	5493000K2HPWIF6MFO29